

3004850

# הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי קריית טבעון

מרכז מסחרי שכונתי  
רמת - טבעון



תכנית מפורטת טב/ 215  
מרכז מסחרי שכונתי-רמת טבעון  
שינוי נקודתי לתכנית מתאר טב/במ/160  
ושינוי לתכנית טב/מק/ 214

יזום התכנית: חברת אינטרסיגנל נכסים (1992) בע"מ

עורך התכנית: ארכ' מיקי ורדי

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 215/00

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה-החליטה  
ביום 14.9.04 לאשר את התכנית.

[Signature]  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 215/00  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224  
מיום 14.9.03

הודעה על אישור תכנית מס. 215/00  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5414  
מיום 7.7.05

פברואר 2005

1. **שם התכנית**  
תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת טב/ 215 מרכז מסחרי שכונתי – רמת טבעון.  
שינוי נקודתי לתכנית מתאר טב/במ/160 ושינוי לתכנית טב/מק/ 214 (להלן –  
"התכנית").
2. **מסמכי התכנית**  
התכנית כוללת:  
תקנון כתוב הכולל 7 עמודים  
תשריט בקני"מ 1:500 - להלן - "התשריט"  
נספח בינוי - מחייב למעט החניות בתחום התכנית  
נספח נוף+תכ' נטיעות - מחייב  
נספח תחבורה - מחייב
3. **המקום**  
קרית טבעון – רמת טבעון.
4. **השטחים הכלולים בתכנית**  
השטח הכלול בגוש 10594, חלקות: 75 (חלק) מגרשים 56 ו-57, 58 (חלק), 13 (חלק),  
(כמצוין בתשריט).
5. **שטח התכנית**  
כ – 5271 מ"ר.
6. **יוזם התכנית**  
חברת אינטרסינגל נכסים (1992) בע"מ, רח' בורלא 22 ירושלים, טל: 02-6798225.
7. **עורך התכנית**  
ארכ' מיקי ורדי, רח' התעשייה 37, נשר, טל: 04-8203335-6.
8. **בעל הקרקע**  
מנהל מקרקעי ישראל.

## 9. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל- תכנית טב/ במ / 160 שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים 4244 ביום 1.9.1994, לרבות שינויים שאושרו ו/או שיאושרו בתכניות שבסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית טבעון עפ"י סי' 62 א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תכנית טב/מק/ 214 שדבר אישורה פורסם בילקוט פירסומים 5014 ביום 30.8.01, (להלן - "התכנית המעודכנת מקומית").

בשטח התכנית יחולו כל הוראות התכנית המעודכנת המקומית בצרוף הוראות תכנית זו. בכל מקרה של קיום סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית המעודכנת המקומית, יחולו הוראות תכנית זו.

## 10. מטרת התכנית

- א. להוסיף בתחום התכנית שטחי שירות מעבר לאלה שנקבעו בתכנית טב/במ / 160.
- ב. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ג. הסדרת התנועה והגישה לחניה.

## 11. באור סימני תשריט

גבול התכנית	-	קו כחול רצוף
גבול מגרש	-	קו שחור דק
מסי מגרש	-	מספר בעיגול שחור
קו בניין	-	קו אדום מקווקו
קו בניין לחלקי בניין	-	קו-נקודה אדום לסירוגין
מרכז מסחרי שכונתי	-	שטח אפור תחום אפור כהה
דרך מאושרת	-	שטח צבוע חום בהיר
דרך עם מנהרה	-	שטח צבוע חום בהיר משובץ שחור-
שצ"פ	-	שטח צבוע ירוק
מגורים א'	-	שטח צבוע כתום
שצ"פ + מסחר	-	שטח ירוק מקווקו אפור
דרך + מסחר	-	שטח חום בהיר מקווקו אפור

## 12. טבלת זכויות והגבלות בנייה

גובה בניה מירבי		שטח מותר לבניה במ"ר			מרווחי קו בנין ב-מ'			שטח	שימוש עיקרי
מ'	מס' קומות	סה"כ	שרות	עיקרי	אחרים	אחורי	לגבול מגרש 57/ג		
14 מ' מדוד מפני קרקע טבעית בכל נקודה	2 קומות מעל קומת חניה ומתקנים טכניים	5826	4255	1571	4.00	0- לחלק הבנין מתחת הקרקע 3.0 - מ' לחלק הבנין מעל הקרקע	0	4891	מרכז מסחרי שכונתי
		380	380					380	מסחר+דרך או שצ"פ

## 13. תכליות

א. מרכז מסחרי שכונתי מיועד ל: בתי מסחר לשירות קמעונאי כגון: מספרות, מכבסות, קוסמטיקה, בתי מרקחת, חנויות לסחר קמעונאי, חנויות לצרכי מוסיקה, סופרמרקט, משרדים פרטיים וציבוריים ומשרדי חברות, בנקים, משמר אזרחי, הג"א, בית דואר, בתי קפה, מסעדות, פיצריות, חנויות לאוכל מוכן, חנויות Take away, מזנונים, קיוסקים, מרפאות, מעונות יום וכו'.

ב. השטח המסומן כמסחר + דרך או שצ"פ, ישמש כשצ"פ מעל פני הקרקע וכמעבר מקורה לכלי רכב מתחת לפני הקרקע וייכלל במניין שטחי השירות כמסומן בסעיף 12- בטבלת זכויות והגבלות בניה.

ג. דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה, עם מנהרה המהווה כביש גישה לחניון תת קרקעי.

## 14. הוראות בניה

לפי נספח בינוי המהווה חלק מתוכנית זו.

## 15. שירותים הנדסיים ותשתית

- א. על בעל הקרקע או מחזיק הקרקע, לתת זכות מעבר ולאפשר הנחת צנרת של רשת אספקת מים ציבורית, קווי ביוב ותיעול בהתאם לתכנית מאושרת כחוק, בתנאי שלא תהווה פגיעה בזכויות הבניה המוקנות לו בהתאם לתכנית זו.
- ב. אין לחבר את החלקה לדרך ציבורית, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ג. אספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית קרית טבעון, ובאישור משרד הבריאות.
- ד. הדלוחין והצואים מהמבנה יורחקו בצנרות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון אחר, זמני, והנחת קווי ביוב חדשים, טעונים אישור מהנדס הועדה המקומית טבעון, ומהנדס תברואה.
- ה. צנרת וכבלים - לא תותר התקנת צנרת (למעט ניקוזי מי גשם ומדי מים) ולא התקנת כבלים גלויים, או חלק מהם, בחזיתות הבנין ועל גבי קירות תומכים.

## 16. בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך על פני הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- |   |                           |   |            |
|---|---------------------------|---|------------|
| - | בשטח מתח נמוך             | - | 2.0 מטרים. |
| - | בקו מתח גבוה 22 ק"ו       | - | 5.0 מטרים. |
| - | בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | - | 9.0 מטרים. |

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת חברת החשמל.
- ג. כל קו חשמל מתח גבוה, מתח נמוך וחיבורים למבנה - יהיו תת קרקעיים.
- ד. תחנת טרנספורמציה פנימית תיבנה בשטח המרכזי מסחרי, בתוך המבנה או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. כפוף להוראות הועדה המקומית לתכנון ולבניה. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
- בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת

- קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטראנספורמציה.  
 ה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חבי החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.  
 ו. כל קווי הטלפון בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

### 17. היתרי בניה ודרישות מיוחדות

- א. היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו ע"ס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 ב. הכשרת המנהרה בשטח המגרשים 58 א' ו- 13 א', תלווה בהחזרת מפלס פני הקרקע הטבעית לקדמותו, ובשיקום נופי על פי דרישת הועדה המקומית ולשביעות רצונה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובנספח הנופי בתכנית זו.  
 ג. להיתר הבניה יתקבל אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה.  
 ד. יחולו הוראות סעיפים 195 ו- 196 לחוק התכנון והבניה.  
 ה. תנאי להיתר בניה יהיה שתילת עצים בוגרים בקו בנין צידי דרומי.

### 18. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

### 19. רישום

- א. תרשם זיקת הנאה למעברים הציבוריים לטובת הציבור.  
 ב. המיפלס העליון של חלק ממגרשים 58 ו- 13 שבתוך תחום התכנית, יוחקר לרשות המקומית עפ"י יעודו כשצ"פ ודרך, ומיפלס החניונים של חלק ממגרשים 58 ו- 13 שבתוך תחום התכנית, יוחקר לבעלי הזכויות של מגרשים ג/ 57 ו- 56 כחלק מהחניונים של המרכז המסחרי.

**חתימות**

אינטרסינג'ל נכסים  
מע"מ (1992)

יוזם התכנית

בעל הקרקע

הרשות המקומית

**מ.ורדי ארכיטקטס**

בניינים ופיתוח 37 לית סימון הירוש א.מ.ל. נשר  
ח.ד. 599 נשר 6-01:048203335 048203334

עורך התכנית

6.3.05

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
רכב מס' 101

טב/215 .. תכנית קרית טבעון

**הומלצה להפקדה**

בישיבה מס' 6/2001 מיום 30.7.01  
9.3.05

תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון  
רכב מס' 101

טב/215 .. תכנית קרית טבעון

**הומלצה לאישור**

בישיבה מס' 6/2001 מיום 30.7.01  
9.3.05

תאריך יורד הועדה מהנדס האדריכלות

אין פירוט המסמכים וקריטריוני התכנון המוצגים להלן על מנת להצטרף להחלטת  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון.  
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון מס' 6/2001 מיום 30.7.01  
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון מס' 6/2001 מיום 30.7.01  
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית טבעון מס' 6/2001 מיום 30.7.01

מ.ורדי ארכיטקטס  
מינהל מוקדקועי ישראל  
תאריך 21.4.05